



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

MENSAGEM Nº 33/2025 ao PL nº 30/2025

Vitória da Conquista – BA, 29 de agosto de 2025.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminhamos a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 30/2025, que propõe a doação de bem imóvel público ao TERREIRO BENEFICENTE ILE ASE IMOLE ORUN, entidade sem fins lucrativos inscrita no CNPJ nº 53.872.427/0001-46.

Tal proposta tem a finalidade de doação de área para construção da sede do TERREIRO BENEFICENTE ILE ASE IMOLE ORUN, entidade que desenvolve relevantes atividades socioassistenciais e culturais junto à comunidade local. A instituição necessita de ampliação tanto do seu espaço físico quanto das atividades que realiza, voltadas ao acolhimento e ao atendimento da população em situação de vulnerabilidade social, promovendo ações de assistência social, preservação cultural e fortalecimento dos vínculos comunitários.

É importante ressaltar que a entidade social a ser beneficiada com a doação busca promover a inclusão social e o desenvolvimento comunitário, oferecendo espaço para manifestações culturais tradicionais, ações de solidariedade e projetos de cunho social que contribuem para o bem-estar da coletividade. Suas atividades contemplam o fornecimento de apoio psicossocial, distribuição de alimentos, acompanhamento de famílias carentes e a preservação de tradições culturais afro-brasileiras que integram o patrimônio imaterial nacional, abrangendo aspectos como música, dança, culinária e celebrações que fortalecem a identidade cultural da comunidade e promovem o respeito à diversidade.

A doação proposta visa viabilizar a construção de sede adequada para o desenvolvimento dessas atividades de interesse público, proporcionando condições dignas para a prestação dos serviços à comunidade e garantindo a continuidade das ações sociais já desenvolvidas pela entidade de forma precária em espaços improvisados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

Este PL tem como base a Lei Orgânica Municipal, que prevê, em seu art. 111, a possibilidade de alienação de bens imóveis do patrimônio do Município para fins de doação, sem prévia licitação, quando demonstrado o inequívoco interesse social.

Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel à entidade, considerando o interesse público das atividades prestadas pelo TERREIRO BENEFICENTE ILE ASE IMOLE ORUN, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social.

Ressalta-se que se faz necessária a doação com encargos a fim de garantir o cumprimento da finalidade da doação. Assim, constarão, obrigatoriamente, da escritura pública, juntamente com a finalidade, os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão para o caso de não cumprimento.

Ante o exposto, esperamos contar com a colaboração de Vossas Excelências na apreciação e aprovação deste Projeto de Lei, na forma prevista na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno da Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

Desafeta o imóvel que indica da qualidade de bem de uso comum do povo, para fins de doação ao Terreiro Beneficente Ile Ase Imole Orun, visando a edificação e funcionamento da sede da instituição, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe confere os artigos 74, inciso III, e 75, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado da qualidade de bem de uso comum do povo o imóvel urbano correspondente a área institucional, integrante do loteamento Terras do Remanso, situado na Rua M, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista – BA, medindo 2.932,68 m² (dois mil, novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados), de propriedade deste Município, e registrado sob a matrícula de nº 125.141, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar ao **TERREIRO BENEFICENTE ILE ASE IMOLE ORUN**, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 53.872.427/0001-46, a Área Institucional descrita no art. 1º desta Lei, que perfaz uma área total de 2.932,68 m² (dois mil, novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados), conforme Planta de Situação com memorial descritivo anexa.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior se destina à implantação e concretização da sede da comunidade, local em que funcionará a sede administrativa da entidade social mantida pela donatária, referida no art. 2º desta Lei, servindo, também, como local de oferta e prestação dos serviços socioassistenciais à comunidade, devendo constar na escritura pública de doação, obrigatoriamente:

I – cláusula de inalienabilidade do bem doado;

I – cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;

III – obrigatoriedade de manutenção da finalidade da edificação da sede administrativa da entidade identificada no art. 2º desta Lei, bem como de local de oferta dos serviços socioassistenciais à comunidade, em conformidade com as finalidades estatutárias da entidade donatária;

IV – obrigatoriedade de conclusão das obras de construção no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da formalização da doação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

V – cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas dos incisos I, II, III e IV deste artigo, bem como em caso de não utilização do imóvel para as finalidades previstas nesta Lei por período igual ou superior a 1 (um) ano consecutivo após o prazo previsto para a conclusão das obras.

§ 1º Desde que atendidas as normas urbanísticas e de construções, mantidas intactas as finalidades tratadas no inciso III deste artigo, autoriza-se à entidade donatária a realização de edificações no terreno mencionado no art. 2º desta Lei.

§ 2º A Chefia do Poder Executivo deverá, em até 30 (trinta) dias da data de publicação desta Lei, efetuar, efetuar a doação por meio de Decreto específico, comunicando a entidade donatária acerca do ato imediatamente.

§ 3º A entidade social donatária deverá providenciar todos os atos e desembolsar todas as despesas relativas à transferência patrimonial em até 60 (sessenta) dias da data de publicação do Decreto de que trata o §1º desta Lei, sob pena de revogação do ato de doação.

§ 4º A entidade donatária deverá iniciar as obras de construção no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da lavratura da escritura pública de doação e concluí-las em até 2 (dois) anos, contados da mesma data, sob pena de reversão do bem ao patrimônio público municipal.

§ 5º Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior para a conclusão das obras, o imóvel doado será revertido ao patrimônio público municipal caso a entidade donatária deixe de utilizá-lo para as finalidades previstas nesta Lei por período igual ou superior a 1 (um) ano consecutivo, conforme previsto no inciso V deste artigo.

§ 6º A reversão prevista nos incisos IV e V deste artigo será formalizada por meio de Decreto do Poder Executivo, após procedimento administrativo que comprove o descumprimento das condições estabelecidas, garantindo-se à entidade donatária o contraditório e a ampla defesa.

§ 7º O órgão da Administração Pública competente para gestão patrimonial deverá providenciar todos os atos de reversibilidade do bem doado ao patrimônio público após constatar, em procedimento administrativo, a violação das cláusulas descritas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.

Art. 4º Fica autorizada a Chefia do Poder Executivo a realizar todos os atos necessários ao total e regular cumprimento desta Lei.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão a conta de dotações orçamentárias já existentes, podendo haver a suplementação, caso seja necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

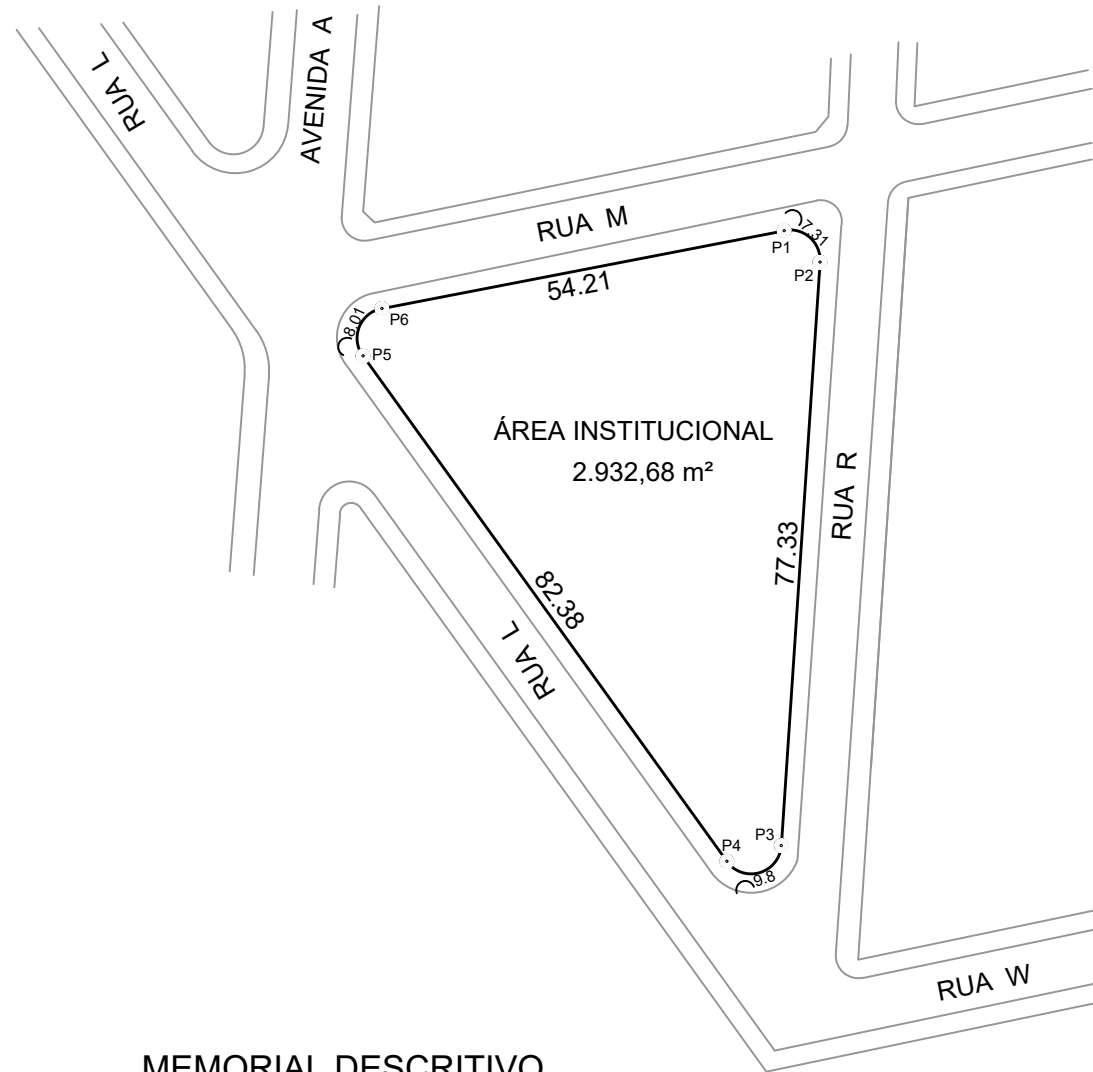
www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação.

Vitória da Conquista – BA, 29 de agosto de 2025.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Ba

Local: Rua M, Área Institucional, Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Vitória da Conquista- Ba.

Perímetro: 239,04 m Área: 2.932,68 m² Matrícula: 31.957 (Cartório do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista).

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.356.860,61m e E 297.879,67m; ; deste, segue confrontando com RUA R, com os seguintes azimutes e distâncias: 131°24'56" e 6,33 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.356.856,42m e E 297.884,42m; 183°46'54" e 77,33 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.356.779,26m e E 297.879,32m; 253°57'00" e 7,52 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.356.777,18m e E 297.872,09m; ; deste, segue confrontando com RUA L, com os seguintes azimutes e distâncias: 324°15'05" e 82,38 m até o vértice P5, de coordenadas N 8.356.844,04m e E 297.823,96m; 21°41'27" e 6,74 m até o vértice P6, de coordenadas N 8.356.850,30m e E 297.826,45m; ; deste, segue confrontando com RUA M, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°02'10" e 54,21 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 2.932,68 m² (dois mil novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.



QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DA ESCRITURA	2.688,00 M²
ÁREA EXISTENTE	2.932,68 M²

Reservado para Carimbos:

SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA URBANA



PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA
GOVERNO PARA PESSOAS

TÍTULO:		
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO		
ENDEREÇO: RUA M, ÁREA INSTITUCIONAL, LOTEAMENTO TERRAS DO REMANSO, BAIRRO BATEIAS- VITÓRIA DA CONQUISTA- BA.		
PROPRIETÁRIO:	PROPRIETÁRIO:	
Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista CNPJ 14.239.578/0001-00		
Responsável Técnico:		
Rafael Vinicius Meira Celino Arquiteto e Urbanista CAU/Ba: A147543-6 Matª. 245599	Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista CNPJ 14.239.578/0001-00	
PROJETO:		
planta de situação		
CONTEÚDO DA PRANCHA:	ESCALAS:	DATA:
	1/1000	07/2022
		FORMATO:
		A3
		PRANCHA:
TOPOGRAFIA:	CADASTRO:	DESENHO:
JEFERSON BOMFIM		JEFERSON BOMFIM



02/02

NÚMERO

125.141

FICHA

01

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA



CNM

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL**, integrante do **Loteamento Terras do Remanso**, localizado na Rua M, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA. **Área total: 2.688,00m².** **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Municipal nº 01.15.297.0259.001. **PROPRIETÁRIO(S):** **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, endereço eletrônico: não declarado, representado por: Ana Sheila Lemos Andrade, brasileira, divorciada, empresária, RG nº 04.926.967-48-SSP/BA, CPF nº 603.607.715-72, residente e domiciliada na Avenida Pompílio Neto, nº 55, Bairro Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, endereço eletrônico: não declarado. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 31.957, Livro 2E-3, fls. 123, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 291.649, datado de 16/09/2022. Abertura de matrícula ex officio, no interesse do serviço. **DAJE:** 1251.002.072082. **Selo de Autenticidade:** 1251.AB166505-2. Vitória da Conquista - BA, 26 de setembro de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende, , Oficial.

AV.1/125.141 - Prenotação nº 291.649, de 16/09/2022. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. Por meio de requerimento e Ofício nº 047/2022, do(a)(s) proprietário(a)(s) **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, já qualificado(a)(s), neste ato representador por: Leonardo Almeida Aguiar, procurador municipal, OAB/BA nº 22.745, matrícula nº 24.386-0, o imóvel localizado na Rua M, Área Institucional, Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Vitória da Conquista - BA, com área total de **2.932,68 m²**, passa a ter as seguintes limitações e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 8.356.860,61m** e **E 297.879,67m**; deste, segue confrontando com RUA R, com os seguintes azimutes e distâncias: **131°24'56"** e **6,33m** até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.356.856,42m** e **E 297.884,42m**, com os seguintes azimutes e distâncias: **183°46'54"** e **77,33 m** até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.356.779,26m** e **E 297.879,32m**, com os seguintes azimutes e distâncias: **253°57'00"** e **7,52 m** até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.356.777,18m** e **E 297.872,09m**; deste, segue confrontando com RUA L com os seguintes azimutes e distâncias: **324°15'05"** e **82,38m** até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.356.844,04m** e **E 297.823,96m**, com os seguintes azimutes e distâncias: **21°41'27"** e **6,74 m** até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.356.850,30m** e **E 297.826,45m**; deste, segue confrontando com RUA M, com os seguintes azimutes e distâncias: **79°02'10"** e **54,21 m** até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de **2.932,68m² (dois mil novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados)**. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39°00'**, fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **Profissional técnico responsável:** Rafael Vinicius Meira Celino, Arquiteto e Urbanista, nº do Registro: 00A1475436. **RRT n.º:** 12304563. **Código Hash:** a3c5.0145.2b63.0253.d38a.3c37.4abe.46a3.b899.5261. **DAJE:** 1251.002.072082. **Selo de Autenticidade:** 1251.AB166505-2. Vitória da Conquista - BA, 26 de setembro de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende, , Oficial.


Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrivente Autorizada





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº **125.141**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **ATENÇÃO:** Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, deverá antes ser regularizado para prática de qualquer ato posterior (artigo 929 a 931 do CN/TJBA). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 04 de outubro de 2022 (04/10/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 37560.

DAJE: 1251.002.072894

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.
TAXA FISCAL: R\$ 0,00.
FECOM: R\$ 0,00.
PGE: R\$ 0,00.
FMMPBA: R\$ 0,00
DEF. PÚBLICA: R\$ 0,00
TOTAL: R\$ 0,00

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1251.AB167050-1
M24X710H38
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



[Handwritten signature]





Interessados: Coordenação de Urbanismo.

Objeto da Avaliação: Imóvel situado no Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Município de Vitória da Conquista – BA.

Nome do Responsável Técnico (RT): Frank de Brito Muniz Gonçalves

CREA: BA 82486





Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e Noventa Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Comissão Permanente de Inventário de Bens Imóveis.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado no Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 2.932,68 m² (Dois mil Novecentos e Trinta e Dois metros e Sessenta e Oito centímetros quadrados).

2.3. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é encontrar o valor de mercado estimado dos imóveis em estudo.

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado de Área pública para futura operação de doação.

[Assinatura]





2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É consignado que o laudo de avaliação se fundamenta no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e baseia-se:

Na documentação fornecida, constituída de levantamento planimétrico, pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 8 de março de 2024, às 10:00h.

Foi realizada uma pesquisa de mercado local, onde se localiza o imóvel, na região de Vitória da Conquista, Bahia, fornecendo informações de imóveis em oferta e já transacionados;

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa fé;

Para realização do laudo de avaliação foi considerado que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que os imóveis objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializados ou locados, não foi realizado pesquisa em cartório para autenticidade da documentação;

Não foi realizado nenhum estudo de impacto ambiental no imóvel em questão. Os valores estimados de mercado do bem estão livres de gravame considerando o imóvel livre de quaisquer ônus;





2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Rua M
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não Há
Fatores desvalorizantes	Não Há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	Transporte coletivo	
Rede de esgoto	X	Segurança	X
Rede de energia elétrica	X	Saúde	X
Rede de telefonia	X	Lazer	X
Iluminação pública	X	Comércio	X
Coleta de lixo	X	Escola	X
Gás Canalizado			

2.8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

2.8.1. PERFIL GERAL

O município de Vitória da Conquista, localizado no Sudoeste do estado da Bahia, com uma área de aproximadamente de 3.204,257 Km² e uma população de 348.718 habitantes segundo IBGE em 2017. É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente 80 municípios baianos e 16 do norte de Minas Gerais.



2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Terras do Remanso, local de média demanda para implantação de imóveis residenciais de médio/baixo padrão, com boa perspectiva de futura valorização por conta da recente revitalização e requalificação da lagoa das Bateias.

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☐	Lenta	☒
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	☒
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Investidores em geral/moradia.					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na rua M, Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 2.932,68 m² (Dois mil Novecentos e Trinta e Dois metros e Sessenta e Oito centímetros quadrados) em situação de esquina possuindo topografia plana.

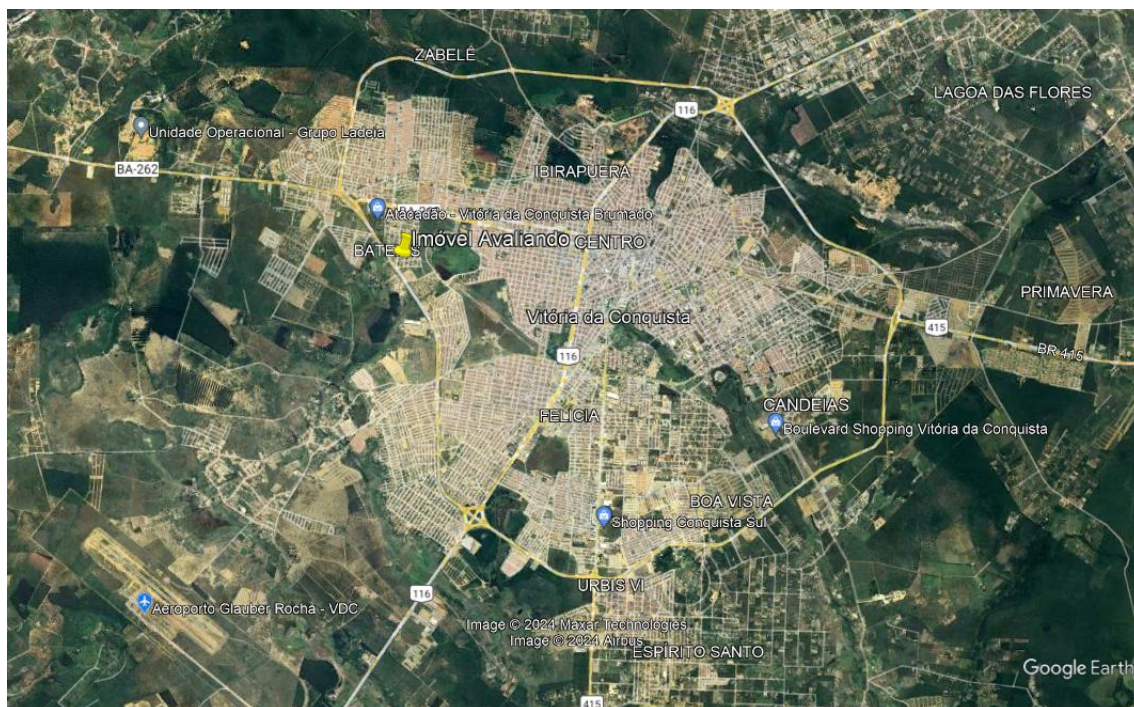


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinframvc@gmail.com



[Handwritten signature]





2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos e seu custo, assim como determinar indicadores de viabilidade.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

- *“Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma”.*
- *“Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do*



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

imóvel. O valor efetivo de venda é aquele que ocorre após a negociação do imóvel e que deverá estar inserido no intervalo de confiança determinado pela avaliação”.

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 191 (Cento e noventa e um) dados sendo utilizados os 159 (Cento e Cinquenta e Nove) dados, tendo sido representativos na amostra.

- Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:
- ÁREA TOTAL: Variável independente, quantitativa, indicativa do porte do imóvel. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra.
- TIPO (VOCAÇÃO): Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar a vocação dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Residencial (2) Comercial.
- INFRAESTRUTURA: Variável Independente, qualitativa Tipo “código alocado”, utilizada para diferenciar os níveis de infraestrutura urbana, como pavimentação, redes de água, esgoto e pluvial, iluminação pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,



definida da seguinte forma: (1) Área com ótima infraestrutura. (2) Área com boa infraestrutura, (3) Área com regular / baixa infraestrutura.

- LOCALIZAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar as zonas de localização dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Zonas periféricas, áreas com baixa infraestrutura urbana e padrão do entorno baixo, (2) Zona Normal/ Alto, áreas com boa infraestrutura urbana e padrão do entorno normal/ alto, (3) Zona Nobre, áreas com boa/ ótima infraestrutura urbana e padrão do entorno alto.
- VALOR UNITÁRIO: variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.
- OFERTA E TRANSAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar imóveis em oferta dos imóveis já transacionados, definida da seguinte forma: (1) Oferta, (2) Transacionado.

2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

Função Estimativa:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+6,5724977+49,18812076 / \text{Área total}+0,1895275075 * \text{Vocação}+0,6447220015 * \ln (\text{Infra estrutura})-1,691387301 / \text{Localização}-0,3325704528 * \text{Oferta} / \text{Transação})}$$



Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 2.932,68 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	185,17	10,47
Médio	167,62	
Mínimo	151,74	9,48

Adequando-se os valores do modelo de regressão ao campo de arbítrio estabelecido pela norma, obtém-se os valores:

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	2.932,68
			Valor Total	
Máximo	192,76	15,00	565.303,39	
Médio	167,62		491.575,82	
Mínimo	142,47	15,00	417.818,91	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o terreno de 2.932,68 m² de R\$ 167,62 /m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o terreno:

$$2.932,68 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 167,62 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 491.575,82$$

Assim, o valor mais provável da área, com a aproximação permitida em norma, de + ou – 1% é de:

R\$ 490.000,00



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- O presente trabalho foi desenvolvido pelo método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, sendo os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

- Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III <30%	II 30%-50%	I >50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

Em conclusão, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 15 (Quinze) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.





2.13. ANEXOS

- Anexo I: Documentação fornecida.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 11 de março de 2025.

FRANK DE
BRITO MUNIZ
GONCALVES:
03525529562

Assinado de forma
digital por FRANK DE
BRITO MUNIZ
GONCALVES:0352552
9562
Dados: 2025.03.12
14:59:49 -03'00'

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486